# CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

PROJET SANS VALEUR CONTRACTUELLE

MC./nf.-

L'AN DEUX MILLE VINGT
LE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

L'Etat de MONACO, représenté par Monsieur Rémy ROLLAND, Administrateur des Domaines, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles, en ses bureaux, 24, rue du Gabian à Monaco.

AGISSANT en sadite qualité avec l'autorisation de Son Excellence Monsieur le Ministre d'Etat et de Monsieur le Conseiller de Gouvernement-Ministre des Finances et de l'Economie, lesquels viseront le présent acte conformément aux prescriptions de l'Ordonnance du dix-neuf mars mil neuf cent six, modifiée.

L'Etat de Monaco et son représentant ci-après indistinctement dénommés dans le corps de l'acte sous le vocable « l'Etat ».

- **D'UNE PART** -

Et :

*Identité de l'attributaire du local* **********

Ci-après désigné(e) dans le corps de l'acte sous le vocable « LE BENEFICIAIRE ».

- **D'AUTRE PART** -

## - CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE -

Par ces présentes, Monsieur Rémy ROLLAND, ès-qualités, autorise ********** ce qui est accepté par **********, *ès-qualités,* à occuper, à titre précaire et révocable, les locaux ci-après désignés, situés au sein

PROJET SANS VALEUR CONTRACTUELLE

du complexe immobilier « LES JARDINS D'APOLLINE », relevant dans son intégralité du domaine public de l'Etat.

L'emplacement, objet des présentes, ne peut donc faire l'objet que d'une occupation à titre précaire et révocable dans les termes de la loi n° 124 sur la délimitation du domaine du 15 janvier 1930.

En conséquence, la présente convention d'occupation exclut expressément l'application des dispositions de la loi n° 48.490 du 24 novembre 1948 sur les loyers commerciaux et le BENEFICIAIRE s'engage irrévocablement à n'en revendiquer à aucun moment le bénéfice comme de tout texte subséquent.

De surcroît, l'autorisation d'occupation doit se concilier avec les usages relatifs à la destination du domaine que le public est normalement en droit d'y exercer. Ainsi, il est fait obligation au BENEFICIAIRE de ne pas compromettre la conservation du domaine public de l'Etat.

Le BENEFICIAIRE reconnaît avoir pris connaissance que d'autres commerces seront exploités dans ce complexe immobilier. Si le BENEFICIAIRE exerce une activité identique, complémentaire ou différente à un autre exploitant, et qu'il argue d'un quelconque préjudice, il s'engage dès lors à ne pas exiger la réparation de ce préjudice à l'Etat à quelque titre ou cause que ce soit.

En cas de déclassement du bien dépendant du domaine public, celui-ci n'aura aucune conséquence sur la présente convention, qui conservera sa qualification juridique initiale.

**ARTICLE PREMIER - DESIGNATION DES LOCAUX :**

A Monaco, dans l'immeuble « LES JARDINS D'APOLLINE » - Bloc D, 1, promenade Honoré II :

- **Un local à usage de commerce** situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, d'une superficie approximative de **89,49 m²**, référencé sous le numéro de **lot CD6 et CD7.**

- **Un local à usage de réserve** situé au 1er sous-sol du parking public de la « Colle », d'une superficie approximative de **50,68 m²**, référencé sous le numéro de **lot ST 10.**

Tels que lesdits locaux figurent dans leur état d'aménagement et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation à la demande du BENEFICIAIRE qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir visités préalablement à la signature du présent acte et les accepter sans réserve.

PROJET SANS VALEUR CONTRACTUELLE

**ARTICLE DEUX - DESTINATION DES LOCAUX ET OCCUPATION PERSONNELLE** :

Les locaux ci-dessus désignés sont mis à la disposition du BENEFICIAIRE afin d'y exercer sous l'enseigne « ********** », l'activité suivante : « ********** ».

Cette destination ne sera valable que pour autant que le BENEFICIAIRE ait obtenu les autorisations administratives d'ouverture du local requises, notamment, en matière de sécurité, étant exclue toute autre activité même temporaire.

Il est également convenu que, au cas où l'Administration ou quelque autorité que ce soit viendrait à exiger à un moment quelconque une modification des locaux objet de la présente convention, même si cette exigence était consécutive à un cas de force majeure, toutes charges et conséquences quelconques de cette modification seraient intégralement supportées par le BENEFICIAIRE qui s'y oblige.

Le droit d'occupation conféré au BENEFICIAIRE de la présente convention est un droit qui lui est strictement personnel, en conséquence, le BENEFICIAIRE est tenu d'exercer personnellement l'activité susmentionnée et sans aucune discontinuité.

*(en cas d'exercice en nom personnel)* En cas de décès du BENEFICIAIRE, le droit d'occupation dont ce dernier est titulaire n'est pas transmissible à ses héritiers ou conjoint survivant, qui ne peuvent se prévaloir de la présente convention pour se maintenir dans les lieux, ni à aucun ayant droit, la présente convention prenant fin de plein droit sans aucune formalité.

De plus, sont interdites, sous peine de révocation immédiate de la présente convention, la mise en gérance, la sous-location, la mise à disposition même à titre gratuit de tout ou partie du local.

En cas de cessation d'activité non motivée pendant une durée supérieure à deux (2) mois, la présente convention sera résiliée de plein droit et sans aucune indemnité de quelque nature que ce soit.

En cas de transfert d'activité dans un autre local de son choix, le BENEFICIAIRE s'oblige à quitter les lieux et à les remettre à la disposition de l'Administration des Domaines. Si ledit transfert a lieu avant l'expiration de la présente convention, le BENEFICIAIRE devra respecter les dispositions de l'article 3.2°, ci-après.

Le BENEFICIAIRE ne pourra, sous aucun prétexte, changer la destination des lieux loués ni la nature de son activité.

PROJET SANS VALEUR CONTRACTUELLE

**<u>ARTICLE TROIS</u> - <u>DUREE - RENOUVELLEMENT</u>** :

La durée de la présente convention est fixée à **CINQ ANNEES** qui commencera à courir le ********** pour se terminer le **********.

La convention n'est pas renouvelable de plein droit. Son renouvellement ne pourra résulter que d'un avenant aux présentes ou d'une nouvelle convention.

En cas de non-renouvellement, le BENEFICIAIRE s'oblige à quitter les lieux et à les remettre à la disposition de l'Etat pris en son Administration des Domaines.

Nonobstant les dispositions ci-après, la convention peut cesser :

**3.1 : Par retrait**

Compte tenu du principe de la domanialité publique du local, s'opposant à ce que le BENEFICIAIRE puisse invoquer à son profit l'application des dispositions législatives régissant les baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial ou industriel, l'Administration des Domaines pourra toujours retirer l'autorisation moyennant un préavis de SIX (6) mois qui sera notifié au BENEFICIAIRE par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le retrait ne donnera pas droit au paiement d'une indemnité.

En outre, aucune indemnité ou compensation pécuniaire n'est due, même si l'occupant n'a pu amortir ses investissements.

**3.2 : Par résiliation**

Pour le cas où le BENEFICIAIRE aurait décidé de quitter le local, ou les locaux, avant l'expiration de la présente convention, il pourra résilier celle-ci moyennant un préavis de TROIS (3) mois qui sera notifié à l'Administration des Domaines par lettre recommandée avec accusé de réception.

La résiliation ne donnera pas droit au paiement d'une indemnité.

En outre, aucune indemnité ou compensation pécuniaire n'est due, même si l'occupant n'a pu amortir ses investissements.

PROJET SANS VALEUR CONTRACTUELLE

**ARTICLE QUATRE - DROIT DE REPRISE - REDEVANCE - CHARGES** :

**4.2. : Fixation de la redevance pour le local à usage de commerce**

a) *Pourcentage sur le chiffre d'affaires*

La présente convention est consentie et acceptée moyennant une redevance annuelle hors taxes (charges locatives en sus) dont le montant sera égal à un pourcentage du chiffre d'affaires annuel (année civile) hors taxes réalisé par le BENEFICIAIRE dans les lieux loués, la T.V.A. qui incombera à ce dernier étant facturée en sus.

Ce pourcentage est fixé à **6 %**.

b) *Redevance minimum garantie*

La redevance annuelle déterminée dans les conditions prévues ci-dessus ne peut en aucun cas, être inférieure à 368,60 € T.T.C/m²/an soit **TRENTE-DEUX MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-SIX EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (32.986 € TTC)** ; charges locatives en sus.

Ce montant s'entend valeur 1er janvier 2020.

Le BENEFICIAIRE s'engage à acquitter en sus de la redevance le montant de la taxe sur la valeur ajoutée ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

c) *Indexation de la redevance minimum garantie*

Le montant de la redevance sera révisable chaque année pour tenir compte de l'évolution enregistrée par l'indice officiel des prix dit « indice des prix à la consommation - IPC - ensemble des ménages – ensemble hors tabac- Base 2015 », publié mensuellement par l'INSEE, pour les douze derniers mois connus.

Cette indexation interviendra automatiquement pour la première fois le 1er janvier 2021, et par la suite, au 1er janvier de chaque année.

Au cas où pour quelque cause que ce soit, l'indice choisi ne pourrait être appliqué, les parties conviennent expressément de lui substituer soit l'indice qui serait publié en remplacement, soit, à défaut, un indice similaire choisi d'accord entre elles.

**4.2.1 : Fixation de la redevance pour le local à usage de dépôt**

PROJET SANS VALEUR CONTRACTUELLE

La redevance annuelle sera d'un montant de **CINQ MILLE NEUF CENT SOIXANTE-QUATORZE EUROS ET SEIZE CENTIMES TOUTES TAXES COMPRISES (5.974,16 € T.T.C.)**

Ce montant s'entend valeur 1er janvier 2020.

Le montant de la redevance sera révisable chaque année pour tenir compte de l'évolution enregistrée par l'indice officiel des prix dit « indice des prix à la consommation - IPC - ensemble des ménages – ensemble hors tabac- Base 2015 », publié mensuellement par l'INSEE, pour les douze derniers mois connus.

Cette indexation interviendra automatiquement pour la première fois le 1er janvier 2021, et par la suite, au 1er janvier de chaque année.

Au cas où pour quelque cause que ce soit, l'indice choisi ne pourrait être appliqué, les parties conviennent expressément de lui substituer soit l'indice qui serait publié en remplacement, soit, à défaut, un indice similaire choisi d'accord entre elles.

**4.3. - Définition et contrôle du chiffre d'affaires**

a) *Définition du chiffre d'affaires*

Il faut entendre par chiffre d'affaires :

- le montant total des ventes hors taxes au comptant ou à crédit, escomptes déduits, réalisées par le BENEFICIAIRE dans ses relations avec les tiers et dans le cadre de toutes ses activités professionnelles ou avec son autorisation, dans, sur, ou à partir d'une partie quelconque des locaux loués, y compris les ventes à l'exportation.

- le montant des ventes ou services facturés à des tiers, hors taxes, résultant des commandes passées en quelque qualité que ce soit et par quelque moyen que ce soit, notamment par lettres, télégrammes, téléphone ou démarches, donnés ou reçus dans les lieux concédés, quel que soit le lieu d'exécution et notamment en cas de livraison à domicile.

b) *Contrôle du chiffre d'affaires*

Afin de permettre le contrôle de son chiffre d'affaires tel que défini, ci-dessus, le BENEFICIAIRE s'engage à transmettre à l'Administration des Domaines les renseignements suivants :

- dès la fin de chaque trimestre civil et au plus tard dans les vingt jours suivant la fin de chaque trimestre, un état certifié sincère et véritable par le

PROJET SANS VALEUR CONTRACTUELLE

BENEFICIAIRE, du chiffre d'affaires hors taxes réalisé au cours du trimestre échu ; ces états trimestriels devront être établis de manière nette et précise pour que l'Administration des Domaines puisse s'en satisfaire et en suivre tous les détails ;

- dans les deux mois suivant la fin de l'année civile une déclaration du chiffre d'affaires hors taxes de l'année écoulée, certifiée par un expert-comptable indépendant ou un commissaire aux comptes, ainsi qu'une copie certifiée dans les mêmes conditions des déclarations du chiffre d'affaires adressées par le BENEFICIAIRE à l'Administration fiscale pour la période concernée.

Le BENEFICIAIRE tiendra ou fera tenir à la disposition de l'Administration des Domaines, pendant trois années à partir de la fin de chaque année civile, les livres et documents comptables établissant le chiffre d'affaires hors taxes réalisé.

**4.4. - Modalités de paiement des redevances**

a) *Dispositions générales*

* Acomptes

L'Administration des Domaines appellera trimestriellement et d'avance la redevance minimum garantie qui sera payable le premier janvier, le premier avril, le premier juillet et le premier octobre de chaque année.

L'Administration des Domaines aura la faculté d'appeler, aux lieu et place de la redevance minimum garantie, une redevance calculée sur la moitié du chiffre d'affaires de l'année civile précédente.

* Régularisations

Par la suite, l'Administration des Domaines appellera la redevance sur le chiffre d'affaires de l'année considérée, annuellement, en fonction du chiffre d'affaires de l'année considérée.

b) *Prélèvement sur compte bancaire*

En vue de faciliter le recouvrement des redevances en principal et accessoires, et plus généralement de toutes sommes dues par le BENEFICIAIRE à l'Administration, au titre de la présente convention, le BENEFICIAIRE autorise irrévocablement l'Administration des Domaines à prélever sur le compte bancaire, lors de leurs échéances, les sommes qui lui seraient dues.

Le BENEFICIAIRE remet à l'Administration des Domaines un exemplaire de l'imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement dûment complété et signé.

PROJET SANS VALEUR CONTRACTUELLE

Le BENEFICIAIRE prendra toutes dispositions pour que son compte soit suffisamment approvisionné pour satisfaire aux prélèvements. A cet effet, leur montant lui sera notifié par l'Administration des Domaines au moins quinze jours à l'avance.
En cas de non-respect dudit engagement, ayant pour conséquence de laisser une somme impayée à son échéance normale, le montant des sommes dues portera intérêt au taux contractuel des intérêts de retard, la signature des présentes valant mise en demeure.

En cas de changement de domiciliation bancaire, le BENEFICIAIRE s'engage à remettre à l'Administration des Domaines, deux mois avant la plus proche échéance un nouvel imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement dûment complété et signé.

**4.5. - Charges**

La redevance étant considérée comme nette de toutes charges pour l'Administration des Domaines, le BENEFICIAIRE aura à régler pour sa quote-part à l'Administration des Domaines, la totalité des charges T.T.C. de l'ensemble immobilier (dépôts compris).

Ces charges générales sont constituées par les charges afférentes aux surfaces ayant un lien avec l'activité du complexe immobilier « LES JARDINS D'APOLLINE ».

A titre indicatif et non limitatif, ces charges de l'ensemble immobilier comprennent notamment :

- les frais de fonctionnement, d'entretien, de réparation, éventuellement de remplacement des installations tels que, groupes électrogènes, compresseurs d'air, broyeur, ventilation, ascenseurs, rampe d'accès livraison, éclairage des circulations extérieures, etc.

- frais de consommation d'eau, d'électricité ;

- frais de maintenance ;

- rémunération des entreprises extérieures éventuellement chargées de certaines prestations d'entretien, de maintenance et de sécurité ;

- rémunération et charges sociales du personnel du complexe immobilier (administration, sécurité, entretien, nettoyage...) ;

- honoraires afférents à la gestion du complexe immobilier ;

PROJET SANS VALEUR CONTRACTUELLE

- et plus spécifiquement, les frais et charges de fonctionnement, d'entretien et de réparation des installations, équipements et parties communes suivants, la liste étant non exhaustive :

  * aire de livraison ;
  * les monte-charge ;
  * les ascenseurs ;
  * le comptage des commerces ;
  * les réseaux de calories et frigories ;
  * les RIA, sprinklers ;
  * les réseaux de calories et frigories ;
  * les panneaux photovoltaïques ;

Les charges seront réparties entre les BENEFICIAIRES en fonction de la surface contractuelle de leur local.

Le BENEFICIAIRE devra verser le premier jour de chaque trimestre civil sa quote-part de provision pour charges correspondant au quart du budget annuel, et le solde de la régularisation annuelle dans les DIX jours de l'appel de fonds.

Les comptes seront arrêtés une fois l'an et répartis entre les BENEFICIAIRES.

Les acomptes trimestriels de charges seront appelés sur la base du budget prévisionnel toutes taxes comprises, établi en début d'année.

Si la régularisation annuelle fait apparaître un solde en faveur du BENEFICIAIRE, il sera imputé sur l'acompte trimestriel suivant.

Le BENEFICIAIRE autorise irrévocablement l'Administration des Domaines à prélever sur le compte bancaire, lors de leurs échéances, les sommes qui lui seraient dues au titre des charges.

**ARTICLE CINQ - CLAUSE PENALE** :

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un terme de redevance ou de ses accessoires, les sommes dues par le BENEFICIAIRE seront majorées de plein droit de 5% à titre de clause pénale et ce sans qu'il soit besoin d'une quelconque mise en demeure.

Cette clause ne constitue en aucun cas une amende mais la réparation du préjudice subi par l'Etat de Monaco.

La présente clause ne peut valoir octroi de délais de paiement par l'Etat de Monaco au BENEFICIAIRE et ne fait pas échec à l'application de la clause résolutoire contenue dans le présent contrat.

PROJET SANS VALEUR CONTRACTUELLE

**ARTICLE SIX - DEPOT DE GARANTIE** :

A titre de garantie de l'exécution de toutes les clauses et conditions de la présente convention, le BENEFICIAIRE a remis à l'Administration des Domaines, un dépôt de garantie de **NEUF MILLE SEPT CENT QUARANTE EUROS (9.740,00 €)**, égal à TROIS mois de redevance.

Le dépôt de garantie ne pourra, sous aucun prétexte, être affecté par le BENEFICIAIRE au paiement des redevances et charges.

Le dépôt de garantie sera conservé par l'Administration des Domaines pendant toute la durée de la présente convention sans intérêt, et à son terme, il sera restitué au BENEFICIAIRE après paiement de toutes sommes, dont il pourra être débiteur envers l'Administration des Domaines, après enlèvement de ses effets personnels et remise des clefs, exécution des réparations à sa charge.

L'Administration des Domaines conservera une provision pour la couvrir du payement des charges en attendant leur liquidation, le solde du compte du dépôt de garantie devant être effectué dans les trois mois qui suivent l'approbation définitive des comptes.

A chaque indexation de redevance, le dépôt de garantie sera automatiquement réajusté afin d'être toujours égal à trois mois de redevance.

**ARTICLE SEPT - CHARGES ET CONDITIONS :**

1°) - Etat des lieux - Entretien - Réparation :

Le BENEFICIAIRE prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, et sans pouvoir exiger aucune réfection, remplacement, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des locaux à l'activité envisagée, par la vétusté, la non-conformité, la panne, ou par des vices cachés.

Le BENEFICIAIRE déclare parfaitement connaître l'état des lieux loués et renonce expressément à tous recours à l'encontre de l'Etat et à toute demande de réduction de redevance et d'indemnité.

Les parties à la présente convention conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre les locaux en conformité avec la réglementation existante notamment les « travaux d'hygiène et de sécurité » sera exclusivement supportée par le BENEFICIAIRE. Il en sera de

PROJET SANS VALEUR CONTRACTUELLE

même si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, les locaux ne sont plus conformes aux normes réglementaires. De même, le BENEFICIAIRE prendra à sa charge et sous son entière responsabilité, l'ensemble des travaux d'aménagement, de mise aux normes ainsi que les prescriptions imposées par les autorités compétentes, l'Etat de Monaco, le gestionnaire de l'immeuble ainsi que les frais annexes et honoraires qui pourraient en découler, sans que ce dernier ne soit en droit de réclamer la moindre indemnité, compensation ou réduction de redevance.

Le BENEFICIAIRE entretiendra les lieux loués en bon état, en effectuant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires toutes les réparations auxquelles il est tenu aux termes de la présente convention, de manière à restituer les lieux loués en bon état en fin de contrat.

Il devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement de sécurité et propreté l'ensemble des locaux loués, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, ainsi que plus généralement les accessoires et éléments d'équipement, procéder à la peinture de ceux-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire ; remplacer, s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait être réparé, entretenir les revêtements de sols en parfait état et notamment remédier à l'apparition de taches, brûlures, déchirures, trous ou décollement, et veiller à la sécurité d'usage et de circulation, reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués.

En cas de carence, il sera pourvu à cet entretien par l'Administration des Domaines aux frais du BENEFICIAIRE.

Le BENEFICIAIRE aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre l'Administration des Domaines l'entretien complet de la devanture et des fermetures des locaux loués. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et les peintures extérieures devront être refaites.

A son échéance, normale ou anticipée pour quelque cause que ce soit, les aménagements et installations réalisés par le BENEFICIAIRE, ainsi que tous embellissements et augmentations auxquels il aura fait procéder par la suite resteront appartenir à l'Administration des Domaines sans indemnité, lesdits aménagements et installations devant être en parfait état d'entretien.

De convention expresse entre les parties, le BENEFICIAIRE s'engage à exécuter, aux lieu et place de l'Administration des Domaines, toutes les réparations qui pourraient être nécessaires aux lieux loués à l'exception, toutefois des grosses réparations telles que définies à l'article 491 du Code Civil.

PROJET SANS VALEUR CONTRACTUELLE

Cette obligation d'entretien et de réparations incombant au BENEFICIAIRE concernera notamment les remplacements ou réfections qui deviendraient nécessaires en cours du contrat, aux glaces et portes des locaux loués.

Le BENEFICIAIRE souffrira qu'il soit fait dans l'immeuble dont dépendent les lieux, tous travaux de réparation, reconstruction, agrandissement et autres que l'Administration des Domaines jugerait nécessaires sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution de redevance quelles que soient l'importance des travaux et/ou la gêne en résultant.

Le BENEFICIAIRE devra prévenir immédiatement l'Administration des Domaines de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent contrat seraient à sa charge. Faute de satisfaire à cette obligation, il serait responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou son retard.

2°) - Travaux - Embellissement :

Le BENEFICIAIRE effectuera, à ses frais, risques et périls exclusifs, sans aucun recours contre l'Etat pour quelque cause que ce soit, les travaux afférents à l'aménagement des locaux loués, étant précisé que ces aménagements seront uniquement intérieurs, aucune modification ne devant être apportée aux façades.

Il devra se conformer aux dispositions applicables en la matière et notamment :

- les assurances à souscrire ;

- les dispositions techniques à respecter ;

- les prescriptions relatives à l'hygiène et la sécurité, édictées par les autorités compétentes en la matière.

Les plans et devis descriptifs desdits aménagements devront recevoir l'approbation préalable de l'Etat, pris en son Administration des Domaines et leur exécution devra être autorisée par les services compétents.

En exécution du premier alinéa du présent article, une clause de renonciation à recours contre l'Etat de Monaco et ses assureurs devra figurer dans les polices d'assurances que le BENEFICIAIRE sera tenu de souscrire ou qui devront être souscrites par qui il appartiendra au titre des dommages pouvant être causés du fait desdits travaux à l'immeuble ou à tous tiers.

PROJET SANS VALEUR CONTRACTUELLE

Le BENEFICIAIRE devra justifier à l'Administration des Domaines des assurances ainsi souscrites et du règlement des primes correspondantes.

Pour tout changement que le BENEFICIAIRE souhaiterait apporter ultérieurement à l'aménagement initial, il devra se conformer également à l'ensemble des prescriptions ci-dessus.

Le BENEFICIAIRE ne pourra effectuer aucun travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos au couvert et à l'étanchéité sans une autorisation écrite et préalable de l'Administration des Domaines et de son architecte.

Dans cette éventualité, le coût de l'ensemble des travaux sera à la charge exclusive du BENEFICIAIRE ainsi que les frais d'intervention de l'architecte de l'Etat.

Il ne pourra faire aucune installation de tentes mobiles ou stores extérieurs quelconques sans une autorisation expresse du propriétaire et après avoir obtenu l'agrément des services compétents. Dans le cas où l'autorisation serait accordée, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident. Par ailleurs, toute emprise autorisée est précaire et révocable, et ne saurait garantir la réinstallation et/ou l'extension de l'(les) activité (s) autorisée (s).

Le BENEFICIAIRE ne pourra faire dans les locaux loués, sans le consentement préalable et par écrit de l'Administration des Domaines, aucun changement de distribution.

Sauf dérogation écrite de l'Administration des Domaines, la présente convention exclut toute compensation opérée avec la valeur du matériel laissé par l'occupant, quand bien même celle-ci serait supérieure au montant de la redevance.

PROJET SANS VALEUR CONTRACTUELLE

3°) - Conditions générales :

a) Le BENEFICIAIRE déclare être parfaitement informé des travaux de réhabilitation actuellement en cours afférents au Complexe Immobilier « Les Jardins d'Apolline ». En conséquence, le BENEFICIAIRE renonce expressément, irrévocablement et sans réserve à tout recours contre l'Etat et à solliciter la moindre indemnité, remboursement, diminution ou exonération de redevances et/ou de charges et demande de mise à disposition d'un autre local en raison desdits travaux quels que soient la gêne et les désagréments en résultant.

b) Le BENEFICIAIRE se conformera, à ses frais exclusifs, à toutes prescriptions des autorités compétentes pour cause d'hygiène, de salubrité et autres causes.

c) Le BENEFICIAIRE supportera sans indemnité, les conséquences dommageables des travaux entrepris dans l'intérêt du domaine occupé et notamment, ceux en vue de la conservation, de l'aménagement ou de l'utilisation du domaine public.

d) Le BENEFICIAIRE ne devra apporter dans l'immeuble aucun trouble de jouissance. Il devra se soumettre au règlement intérieur de l'immeuble, il devra notamment prendre les précautions nécessaires pour éviter les bruits, les odeurs, les fumées. A ce titre, il devra faire son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais sans recours contre l'Etat, de toute réclamation faite par les autres occupants de l'immeuble, les voisins et les tiers notamment pour les bruits, odeurs, chaleur causés par lui ou des appareils lui appartenant.

e) Il supportera également à ses frais exclusifs les abonnements, consommations et droits relatifs aux fluides (électricité, fluides….), téléphone, internet, câble TV, etc… ainsi que l'ensemble des frais liés à leur mise en service.

f) Il ne pourra emmagasiner dans les locaux, des marchandises ou objets qui dégageraient des odeurs désagréables ou émanations dangereuses ou malsaines et qui présenteraient des risques d'accidents ou d'incendie ; le BENEFICIAIRE restera seul responsable des conséquences pouvant résulter de l'inobservation de cette interdiction et si, du fait de l'aggravation des risques, les primes d'assurances contre l'incendie de l'immeuble étaient augmentées, il devrait rembourser à l'Administration des Domaines la majoration de prime que celle-ci pourrait avoir à payer.

g) Il ne pourra exercer aucun recours en garantie contre le propriétaire dans le cas où des accidents arriveraient dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, à lui-même ou aux gens de son service. Il s'interdit notamment tous recours en cas d'insuffisance de fonctionnement des services collectifs assurés par l'immeuble comme en cas d'éventuels manques d'eau et d'électricité.

h) Il ne pourra non plus exercer aucun recours en garantie contre l'Etat dans le cas où il serait troublé dans la jouissance par le fait des voisins ou pour toute autre cause.

i) Il se conformera rigoureusement, pour l'exploitation de son activité, aux lois, règlements et prescriptions administratives.

PROJET SANS VALEUR CONTRACTUELLE

j) Le BENEFICIAIRE accepte dès maintenant, de laisser visiter les lieux loués à l'Etat, à son représentant, au gestionnaire de l'immeuble ou à toute personne munie de l'autorisation de l'Administration des Domaines, chaque fois que cela sera rendu nécessaire.

k) Le BENEFICIAIRE tiendra les lieux constamment garnis d'objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour garantir le paiement des redevances et l'entière exécution des charges et conditions des présentes.

l) Le BENEFICIAIRE fera son affaire personnelle, de façon que l'Etat ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations quelconques nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis de l'Etat de toute action en dommages-intérêts de la part des autres locataires ou voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

m) Il devra, en outre, faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre l'Etat, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui desdits locaux, de toutes les autorisations administratives éventuelles, affé-rentes à son aménagement et/ou son utilisation des locaux loués ou à l'exercice de son activité dans lesdits locaux. L'Etat ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations

n) Il reconnaît avoir été informé qu'il est formellement interdit d'installer dans les locaux des appareils ménagers ou de chauffage fonctionnant au gaz butane, au propane, bouteilles, etc..., sauf autorisation expresse et par écrit de l'Etat pris en son Administration des Domaines. De même, en l'absence d'extraction dans le local, toute activité à caractère alimentaire générant des fumées et vapeurs grasses, sera proscrite.

o) A l'échéance de la présente convention comme en cas de résiliation, de retrait ou de révocation prévus aux articles 3 et 12, le BENEFICIAIRE qui n'aura pas vidé les lieux du mobilier, des objets entreposés et autres effets personnels, autorise expressément et irrévocablement l'Etat ou son représentant – qui ne pourront en aucun cas être poursuivis ou tenus d'une quelconque responsabilité de ce chef directement ou indirectement – à les faire débarrasser et emmener à la décharge publique aux frais du BENEFICIAIRE et à déduire du montant du dépôt de garantie visé à l'article 6, lesdits frais, ainsi que ceux de toute mise en demeure de payer ou de débarrasser les lieux quelle que soit la forme.

**ARTICLE HUIT - RESPONSABILITES ET RECOURS :**

PROJET SANS VALEUR CONTRACTUELLE

1°) Le BENEFICIAIRE renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre l'Etat de Monaco, ses assureurs et tous mandataires de l'Etat de Monaco, et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de ses assureurs pour les cas suivants :

a) En cas de vol, de tentatives de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le BENEFICIAIRE pourrait être victime, dans les locaux loués et dépendances de l'immeuble. Le BENEFICIAIRE renonce expressément au bénéfice de l'article 1559 alinéa 3 du Code Civil, l'Administration des Domaines n'assurant aucune obligation de surveillance.

b) En cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes, de tous systèmes informatiques s'il en existe et, plus généralement des services collectifs et éléments d'équipement communs de l'immeuble ou propres aux locaux loués.

c) En cas de modification ou de suppression des prestations communes, notamment du gardiennage.

d) En cas de dégâts causés aux locaux loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité, gel ou autres circonstances. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes précautions pour les éviter.

e) En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le BENEFICIAIRE renonçant notamment à tous recours contre l'Administration des Domaines sur le fondement de l'article 1559, alinéa 3, du Code Civil.

f) En cas d'accidents survenant dans les locaux loués ou du fait des locaux loués pendant le cours du contrat, quelle qu'en soit la cause. Il prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit de l'Administration des Domaines, soit des tiers, sans que l'Administration des Domaines puisse être inquiétée ou poursuivie de ce chef.

g) En cas de vice ou défaut des locaux loués, le BENEFICIAIRE renonce particulièrement à se prévaloir des dispositions des articles 1559 et 1561 du Code Civil.

2°) En outre, il est expressément convenu que le BENEFICIAIRE fera son affaire personnelle, sans recours contre l'Administration des Domaines, de tous

PROJET SANS VALEUR CONTRACTUELLE

dégâts causés aux locaux par des troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que les troubles de jouissance en résultant.

**ARTICLE NEUF - ASSURANCES :**

1°) - Responsabilité Assurance :

a) Le BENEFICIAIRE fera assurer les risques propres à son activité ; il fera garantir en particulier :

- la responsabilité civile qu'il peut encourir vis-à-vis des tiers du fait de son activité ;

- la responsabilité qu'il peut encourir en tant qu'occupant à l'égard des voisins et des tiers ;

- les risques d'incendie, explosion, dégâts provenant de l'électricité et des eaux, pouvant atteindre ses biens mobiliers, matériels et documents déposés, ainsi que les travaux d'agencement même réputés immeubles qu'il aura fait exécuter à ses frais.

Les polices sus-énoncées devront être souscrites auprès d'une compagnie notoirement solvable et agréée en Principauté de Monaco. Le BENEFICIAIRE acquittera exactement et régulièrement les primes de ses assurances et en justifiera à toute réquisition de l'Administration. Le BENEFICIAIRE demeurera seul responsable de l'étendue des garanties souscrites et du paiement des primes.

b) L'Administration des Domaines fera assurer ses biens immobiliers, ainsi que tous les aménagements et installations de nature immobilière dont les locaux sont dotés et ce notamment contre l'incendie et les explosions.

2°) - Renonciations à recours :

Le BENEFICIAIRE renonce à tous recours contre l'Etat de Monaco et ses assureurs et s'engage à obtenir de ses assureurs qu'ils renoncent à recours contre l'Etat de Monaco et ses assureurs.

Les renonciations à recours consenties par les assureurs du BENEFICIAIRE devront figurer dans les polices d'assurances.

**ARTICLE DIX – CARACTERE DE LA CONVENTION :**

La présente convention est conclue « intuitu personae ».

PROJET SANS VALEUR CONTRACTUELLE

Par conséquent, toute cession ou transmission, à titre gratuit ou onéreux, de tout ou partie de la présente convention, à quelque personne, société ou entité juridique que ce soit, est rigoureusement interdite, à l'exception de l'application du paragraphe « CESSION » ci-après.

En cas de cessation d'activité (hors champs d'application du paragraphe « CESSION » ci-après), le BENEFICIAIRE devra restituer à l'Etat, pris en son Administration des Domaines les locaux, objet des présentes, sans pouvoir exiger une quelconque indemnité et ce, soit à l'expiration du présent contrat ou par anticipation selon les dispositions de l'article 3.

Il est également rappelé que sont interdites, sous peine de révocation immédiate de la présente convention, la mise en gérance, la sous-location, la mise à disposition même à titre gratuit de tout ou partie du local.

**CESSION :**

En cas d'activité commerciale, le BENEFICIAIRE pourra, céder le bénéfice de la présente convention, uniquement après trois années d'exploitation pleine et entière du local dont s'agit, sous réserve du strict respect des conditions cumulatives suivantes :

- Le prix total du droit de reprise sera établi sur la base de la moyenne du chiffre d'affaires annuel hors taxe des trois dernières années d'exploitation, en tenant compte, le cas échéant, des sommes versées au précédent locataire et des investissements réalisés et non encore amortis.

- Publication par l'Administration des Domaines d'un appel à candidatures au Journal de Monaco avec mention du droit de reprise tel que calculé ci-dessus afin que toutes les personnes intéressées puissent postuler sous réserve de son paiement.

- L'examen des candidatures sera effectué par la Commission d'Attribution des Locaux Domaniaux.

- Le candidat retenu par le Gouvernement Princier devra verser le montant du droit de reprise défini ci-dessus.

- Si aucun candidat n'est retenu par le Gouvernement Princier à l'issue de cette consultation, le BENEFICIAIRE aura le choix entre les trois options ci-après :

- Poursuivre votre activité dans les mêmes conditions pour la durée restant à courir de la convention ;

PROJET SANS VALEUR CONTRACTUELLE

- Restituer le local à l'Administration des Domaines sans toutefois pouvoir solliciter le versement d'une quelconque indemnité à ce titre ;

- Solliciter ultérieurement la parution d'un nouvel appel à candidatures avec un montant du droit de reprise inférieur à celui initial.

Il est ici précisé que le BENEFICIAIRE renonce expressément et irrévocablement à exercer le moindre recours, demande d'indemnité ou compensation quelconque sous quelque forme que ce soit à l'encontre de l'Etat de Monaco au titre de la procédure susvisée et du choix de l'attributaire.

**ARTICLE ONZE** - **ESTHETIQUE - PUBLICITE** :

Tout ce qui est susceptible de porter atteinte à l'esthétique et à l'unité du complexe immobilier « LES JARDINS D'APOLLINE » devra être soumis à l'approbation de l'Etat, pris en son Administration des Domaines.

L'apposition ou l'utilisation de quelque manière que ce soit d'affiches, bannières, banderoles, ou inscriptions sur la devanture, sur, ou derrière la vitrine ou toute autre matérialisation de façade, ainsi que sur la ou les façades communes est interdite, sauf autorisation préalable écrite de l'Etat, pris en son Administration des Domaines ou de son représentant. Cette autorisation conservera un caractère précaire et révocable.

**ARTICLE DOUZE** - **CLAUSE RESOLUTOIRE** :

A défaut par le BENEFICIAIRE d'exécuter une seule des clauses, charges et conditions de l'ensemble des pièces contractuelles visées aux présentes, de respecter scrupuleusement les dispositions légales applicables, ou de payer exactement à son échéance un seul terme de la redevance ou ses accessoires, la présente convention sera, si bon semble à l'Etat, pris en son Administration des Domaines, révoquée de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, 15 jours après une simple mise en demeure d'exécuter ou un simple commandement de payer contenant déclaration par l'Etat, pris en son Administration des Domaines de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, et demeurée sans effet pendant ce délai, nonobstant toute consignation ou offre réelle ultérieure.

Si le BENEFICIAIRE refusait de quitter les lieux immédiatement, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé, exécutoire par provision et sans caution, l'appel n'étant pas suspensif.

La révocation n'ouvre pas droit au paiement d'une indemnité de quelque nature que ce soit.

PROJET SANS VALEUR CONTRACTUELLE

Le montant du dépôt de garantie remis par le BENEFICIAIRE entre les mains de l'Administration des Domaines demeurera acquis à cette dernière, sans préjudice de son droit au paiement des redevances échues ou à échoir.

Dès la révocation, le BENEFICIAIRE sera débiteur de plein droit jusqu'à la reprise de possession des lieux par l'Administration des Domaines, d'une indemnité d'occupation égale au montant de la redevance principale en vigueur à la date de ladite résiliation (outre tous accessoires de ladite redevance).

En outre, la redevance restera due pour la convention révoquée à titre d'indemnité.

Enfin, le BENEFICIAIRE supportera l'intégralité des frais et dépenses de justice, des frais afférents aux actes extrajudiciaires et des émoluments et honoraires de justice que l'Administration des Domaines aura exposés.

Les dispositions ci-dessus interviennent à titre de clause pénale forfaitaire.

* En cas de poursuites engagées qu'elles soient suivies ou non de révocation, le BENEFICIAIRE devra verser à l'Etat, pris en son Administration des Domaines, une indemnité égale à 10 % des sommes pour lesquelles les poursuites ou mesures conservatoires auront été engagées, ceci à titre de clause pénale forfaitaire, nonobstant les dispositions qui précèdent.

Il est précisé que l'ensemble des sommes qui pourraient être dues par le BENEFICIAIRE au titre de cette clause pénale ci-dessus stipulée :

- seront considérées comme suppléments et accessoires de la redevance, leur non-paiement entraînant résiliation des présentes dans les conditions ci-dessus exposées ;

**<u>ARTICLE TREIZE</u> - <u>FRAIS ET HONORAIRES - ELECTION DE DOMICILE - COMPETENCE</u>** :

Les frais d'enregistrement de la présente convention resteront à la charge du BENEFICIAIRE.

Quant au BENEFICIAIRE, il fait élection dans les lieux concédés, pour toute notification, procédure, mesures conservatoires ou d'exécution.

Pour les litiges relatifs aux présentes, et qui ne pourraient être réglés à l'amiable, les parties donnent compétence aux Tribunaux de MONACO, nonobstant les cas de pluralité de défendeurs ou d'appel de garantie.

**<u>ARTICLE QUATORZE</u> - <u>ASSUJETTISSEMENT A LA T.V.A.</u>** :

PROJET SANS VALEUR CONTRACTUELLE

L'Administration des Domaines déclare avoir opté pour l'assujettissement à la T.V.A. de la convention consentie, ce qui est accepté par le BENEFICIAIRE. Cette taxe sera également à la charge du BENEFICIAIRE, de même que toute autre taxe qui lui serait substituée ou ajoutée.

**ARTICLE QUINZE** - **CONDITION SUSPENSIVE** :

La présente convention est toujours conclue sous réserve de l'obtention par le BENEFICIAIRE des autorisations d'exercer une activité commerciale dans le local, objet des présentes.

Cette autorisation est délivrée par le Gouvernement Princier.

**ARTICLE SEIZE – CONDITION SPECIALE** *(si l'attributaire est une personne morale) :*

L'identité des associés et gérant de la Société dénommée « ********** », mentionnée ci-après, constitue pour l'Etat de Monaco un élément essentiel au présent contrat de bail à usage de bureau :

- **M**********, susnommé(e), qualifié(e) et domicilié(e), détenteur de ********** (***) ACTIONS OU PARTS SOCIALES, sur un total de ********** (****) actions ou parts sociales, chacune d'une valeur de *********,00 Euros, *fonction dans la société ;*

- **M**********, susnommé(e), qualifié(e) et domicilié(e), détenteur de ********** (***) ACTIONS OU PARTS SOCIALES, sur un total de ********** (****) actions ou parts sociales, chacune d'une valeur de *********,00 Euros, *fonction dans la société ;*

- Et **M**********, susnommé(e), qualifié(e) et domicilié(e), détenteur de ********** (***) ACTIONS OU PARTS SOCIALES, sur un total de ********** (****) actions ou parts sociales, chacune d'une valeur de *********,00 Euros, *fonction dans la société.*

Aussi, il est expressément convenu entre les parties que toute cession de parts et droits sociaux, même entre *actionnaires/associés*, à titre gratuit ou onéreux, ainsi que tout apport en société, fusion, scission, donation, absorption, augmentation ou réduction de capital, de même qu'en cas de modification dans la personne des dirigeants contrôlant la société, pendant la durée visée à l'article TROIS, et sans que cette liste soit limitative, seront assimilés à une cession du présent contrat et seront strictement interdits sous peine de révocation du présent contrat.

PROJET SANS VALEUR CONTRACTUELLE

Aux fins de contrôle du respect de cette obligation, le BENEFICIAIRE s'engage expressément à communiquer à l'Administration des Domaines sur simple demande et à tout moment de sa part tout document dûment agréé attestant de la répartition du capital de la Société « **********», et de l'identité de ses *administrateurs et actionnaires / gérant et associés*.

**ARTICLE DIX-SEPT - CARACTERE DETERMINANT** :

Toutes les clauses et conditions de la présente convention et des autres pièces contractuelles constituent autant de conditions déterminantes sans lesquelles l'Administration des Domaines n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le BENEFICIAIRE.

**ARTICLE DIX-HUIT - TOLERANCES** :

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part de l'Administration, relatives aux clauses et conditions du présent contrat, quelles qu'en aient été la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ses clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque. L'Administration pourra toujours y mettre fin, à tout moment.

**- FRAIS -**

Tous les frais auxquels le présent acte pourrait donner ouverture seront à la charge du BENEFICIAIRE, qui s'y oblige.

**- DOMICILE -**
**- ATTRIBUTION DE JURIDICTION -**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile à Monaco, savoir :

- *identité de l'attributaire* dans les locaux objet des présentes,
- Et, l'Administration des Domaines, en ses bureaux.

**- LOI APPLICABLE -**
**- TRIBUNAUX COMPETENTS -**

Pour les litiges relatifs aux présentes, et qui ne pourraient être réglés à l'amiable, les parties donnent compétence exclusive aux Tribunaux de MONACO, nonobstant les cas de pluralité de défendeurs ou l'appel de garantie et à la loi monégasque seule applicable.

PROJET SANS VALEUR CONTRACTUELLE

Fait à Monaco,
Dans les bureaux de l'Administration des Domaines,
En TRIPLE exemplaire,
Sur ********** (**) pages,

Et, lecture faite **M**********, *ès-qualités*, a signé avec Monsieur Rémy ROLLAND, ès-qualités.

Les jour, mois et an susdits.

Sans renvoi
Ni mot rayé nul./.

PROJET SANS VALEUR CONTRACTUELLE

Visé conformément aux prescriptions de l'Ordonnance du dix neuf mars mil neuf cent six, modifiée.

Le Conseiller de Gouvernement
pour les Finances et l'Economie,

Le Ministre d'Etat,

PROJET SANS VALEUR CONTRACTUELLE